

高齢者住宅施策の現状と動向

国土交通省 住宅局
平成20年10月23日

1. 高齢者の現状と動向

1-1 高齢者の住まい

2. 高齢者住宅施策の現状

2-1 高齢者住宅に関する施策

2-2 住宅のバリアフリー化の促進

2-3 公共賃貸住宅における高齢者向け施策

2-4 公共賃貸住宅における福祉施策との連携

2-5 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく施策

2-6 高齢者等の住み替え支援

3. 高齢者の動向と今後の課題

3-1 高齢者を含む世帯、要介護等高齢者の動向

3-2 高齢者の住まいをめぐる課題として想定されるもの

1. 高齢者の現状と動向

1-1 高齢者の住まい

1-1-1 高齢者の居住の場

○高齢者の9割以上は在宅

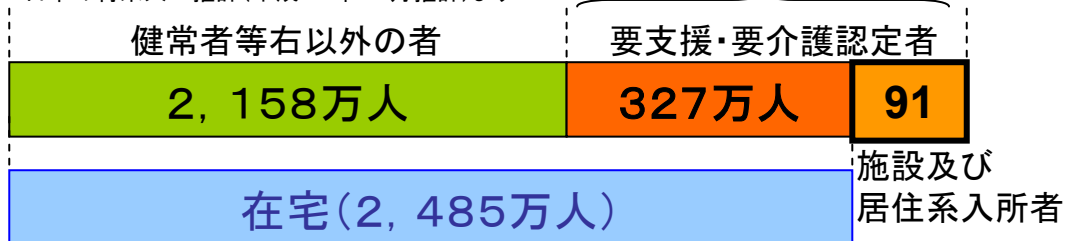
65歳以上人口2,576万人のうち2,485万人(96%)が在宅

○要介護の高齢者も約8割が在宅

要介護認定者418万人のうち327万人(78%)が在宅介護

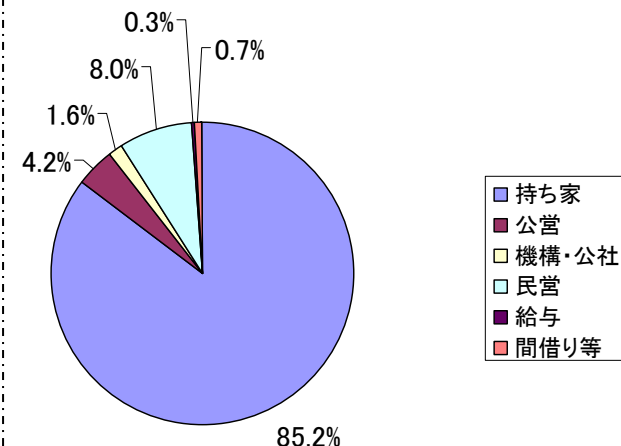
65歳以上人口
2,576万人

日本の将来人口推計(平成18年12月推計)より



- ①要支援・要介護認定者数については、平成17年度介護保険事業状況報告より、平成17年度末の数値。
- ②施設等入所者数については、平成17年介護サービス施設・事業所調査結果の概況より、介護保険3施設の在り所者数及び認知症対応型共同生活介護、特定施設入所者生活介護の利用者数の合計。

在宅生活する高齢者の住まい



「平成17年国勢調査」(総務省統計局)
一般世帯の高齢者(2,426万人)の内訳

1-1-2 住宅のバリアフリー化の現状

◇高齢者が居住する住宅において「手すりの設置」「段差の解消」及び「広い廊下幅の確保」(「3点セット」)が実施された住宅の割合は6.7%。

◇借家は2.6%と立ち遅れ。

(H15住宅・土地統計調査)

◆3点セット等の実施率(ストックに対する割合)

		全体	持家	借家	高齢居住
住戸内(専用部分)	A手すり(2ヶ所以上)	15.3%	21.5%	5.9%	23.9%
	B段差のない屋内	13.1%	17.0%	7.2%	13.2%
	C廊下幅が車椅子通行可	12.6%	17.2%	5.7%	16.7%
	ABCいずれかに対応	25.5%	34.5%	11.9%	34.3%
	A又はBに対応(一定対応)	21.6%	29.3%	10.0%	28.9%
	ABC全て対応(3点セット)	5.4%	7.3%	2.6%	6.7%

(資料)平成15年 住宅・土地統計調査[総務省]

注1)「廊下幅」データは実態と乖離があり、「3点セット」は補正值を推計。

注2)「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

1-1-3 民間賃貸住宅における入居拒否

管理を委託している家主のうち、**約16%が高齢者等について入居者を限定している。**

(財団法人日本賃貸住宅管理協会の賃貸管理業に携わる会員916社のうち114社の回答を集計)

管理を委託している家主	48,719人	
うち入居者を限定している家主	7,680人	15.8%
①単身の高齢者は不可	4,079人	8.4%
②高齢者のみの世帯は不可	3,444人	7.1%
③障害者のいる世帯は不可	1,495人	3.1%
④外国人は不可	5,648人	11.6%

資料：財団法人日本賃貸住宅協会「民間賃貸住宅の管理状況調査」
(平成18年度)

要支援・要介護認定者418万人に対して、高齢者政策の対象となっている**介護・生活支援サービス**のついた高齢者の住まいは約131万人分。

(注)1戸、1床を1人と見なした

高齢者向け公共賃貸住宅
約5万戸

居住系サービスを提供する「住まい」
約43万人

介護保険3施設
約83万人

シルバーハウジング 22,561戸 (H20.3)
高齢者向け優良賃貸住宅 30,159戸 (H20.3)
認知症高齢者グループホーム 123,485人 (H18.10)
有料老人ホーム 155,612人 (H19.7)
養護老人ホーム 66,667人 (H18.10)
軽費老人ホーム 84,325人 (H18.10)
老人保健施設 309,346人 (H18.10)
特別養護老人ホーム 399,352人 (H18.10)
介護療養型医療施設 119,825床 (H18.10)

過去5年間(H15~H19)の供給戸数 約1,000戸/年

過去5年間(H15~H19)の供給戸数 約4,000戸/年

施設・居住系サービスの動向

介護保険3施設及び介護専用居住系サービス利用者の要介護認定者に対する割合を引き下げる方向
H16 41% → H26 37%
(介護保険事業計画)

療養病床の再編

・医療サービスの必要性の低い介護療養病床は平成23年度末で廃止

・このほか、高齢者専用賃貸住宅の一部などに生活支援サービス等の提供を行う民間住宅の供給が見られる。

2. 高齢者住宅施策の現状

- 2-1 高齢者住宅に関する施策
- 2-2 住宅のバリアフリー化の促進
- 2-3 公共賃貸住宅における高齢者向け施策
- 2-4 公共賃貸住宅における福祉施策との連携
- 2-5 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく施策
- 2-6 高齢者等の住み替え支援

住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、**基本理念**を定めるとともに、基本理念の実現を図るための**基本的施策**、**住生活基本計画**等について定める。

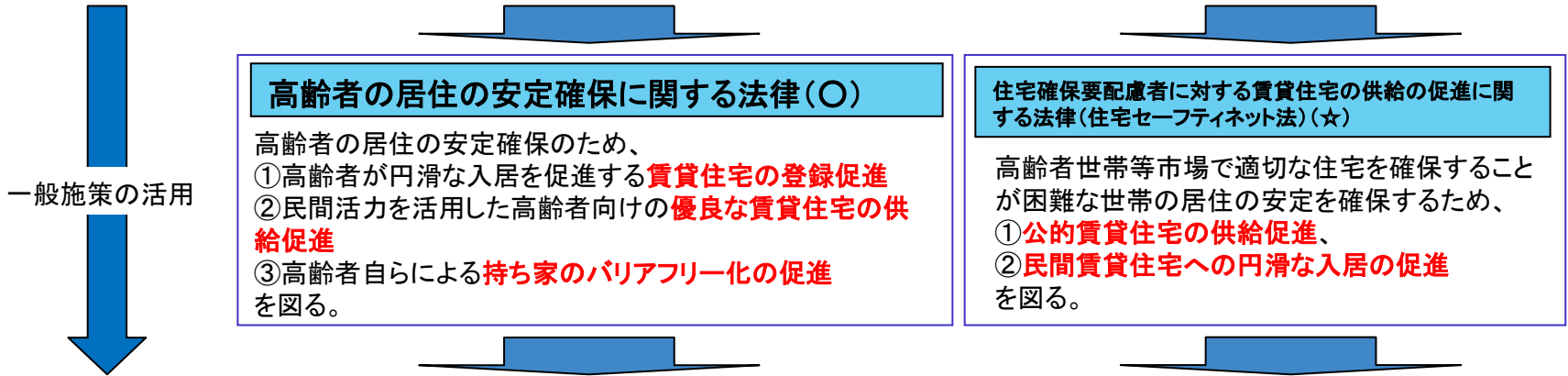
住生活基本計画

目標3 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

・高齢者をはじめ多様な者が安全で快適な生活を営む**ユニバーサルデザイン化の推進**

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

・高齢者等の居住の安定を確保するため、**公的賃貸住宅ストックの有効活用**、**高齢者等の入居を受け入れる民間賃貸住宅の情報の提供**
・高齢者等が安全・安心で快適な生活を営むことができるよう、**住宅のバリアフリー化**、**見守り支援**、**高齢者等に配慮した賃貸住宅供給**、**公的住宅と福祉施設の一体的整備**



高年齢者の居住の安定確保に関する法律(○)

高年齢者の居住の安定確保のため、
①高年齢者が円滑な入居を促進する**賃貸住宅の登録促進**
②民間活力を活用した高年齢者向けの**優良な賃貸住宅の供給促進**
③高年齢者自らによる**持ち家のバリアフリー化の促進**を図る。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)(☆)

高年齢者世帯等市場で適切な住宅を確保することが困難な世帯の居住の安定を確保するため、
①**公的賃貸住宅の供給促進**、
②**民間賃貸住宅への円滑な入居の促進**を図る。

<h4>住宅のバリアフリー化・供給促進</h4> <p>(持家) ・優良住宅取得支援制度 ・バリアフリー改修促進税制 等</p> <p>(借家) ☆公共賃貸住宅のバリアフリー化(新築・改修) ○高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進 等</p>	<h4>高年齢者の賃貸住宅への入居円滑化</h4> <p>☆公営住宅の供給(入居基準の特例等) ○高齢者円滑入居賃貸住宅 ○高齢者専用賃貸住宅 ○終身建物賃貸借制度</p>	<h4>福祉施策との連携 高年齢者の居住ニーズへの対応</h4> <p>☆シルバーハウジング・プロジェクト ☆公共賃貸住宅と福祉施設等の合築・併設 ☆安心住空間創出プロジェクト ☆公営住宅を活用したグループホーム ・高齢者等の住み替え支援</p>
---	--	---

住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)に定める目標

〔ユニバーサルデザイン化の推進〕

- ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率
【平成15年:10% ⇒ 平成27年:25%】

〔高齢者等への配慮〕

- ・高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率
 - ① **一定のバリアフリー化**(注1) 【平成15年:29% ⇒ **平成27年:75%**】
 - ② うち、**高度のバリアフリー化**(注2) 【平成15年:6.7% ⇒ **平成27年:25%**】

(注1)一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

(注2)高度のバリアフリー化:2カ所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び通行可能な廊下幅のいずれにも該当

指針等の策定

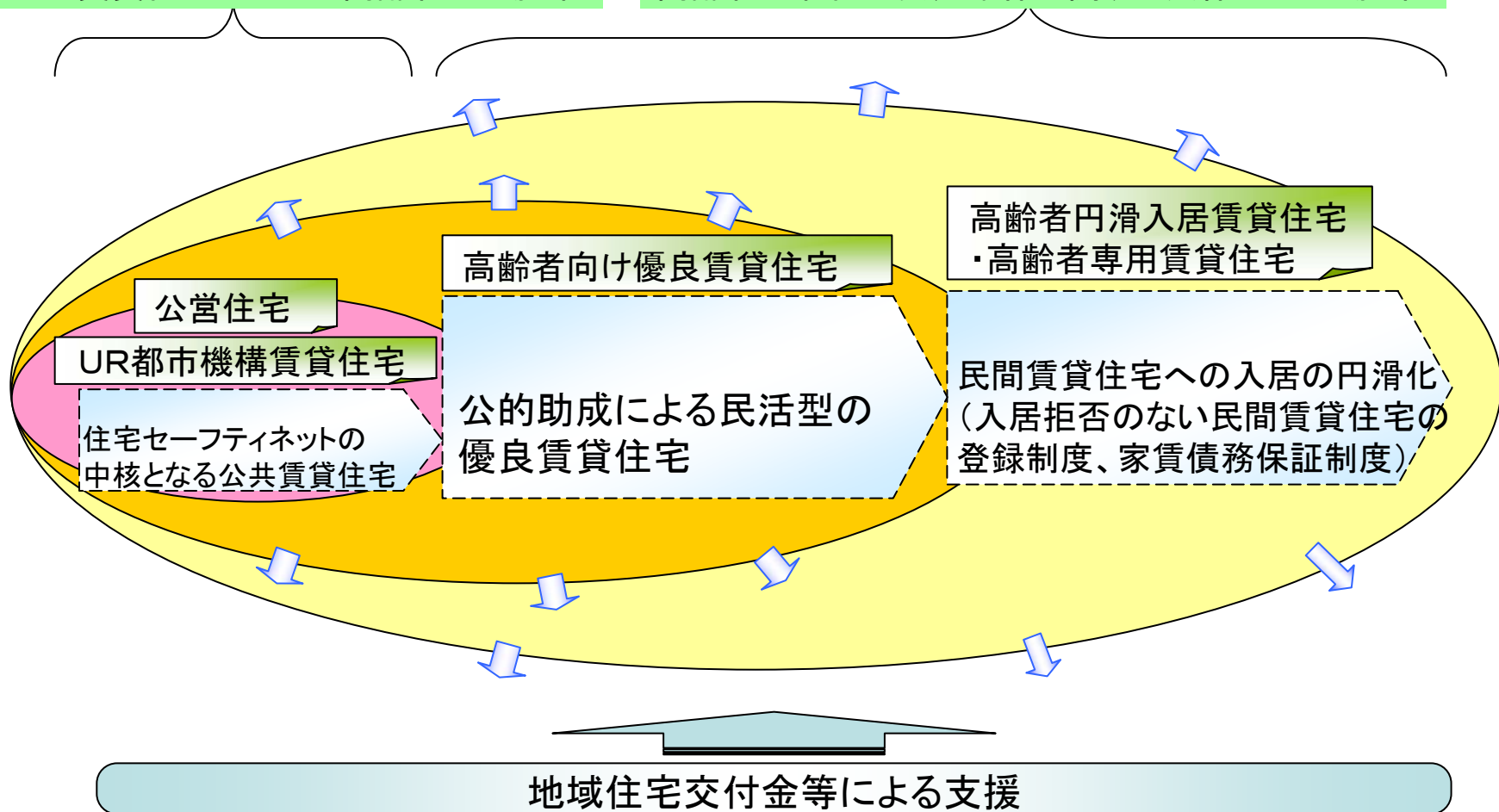
- 平成 7年 長寿社会対応住宅設計指針(→平成13年廃止)
- 平成11年 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく高齢者等配慮対策等級
- 平成13年 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(高齢者居住安定確保法)

支援措置

	持ち家	借家(公営住宅)	借家(民間賃貸住宅)						
補助	<ul style="list-style-type: none"> ○地方公共団体が行うバリアフリー化等の施策を支援 ・地域住宅交付金(提案事業) 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢化対応仕様を標準化(平成3年度以降新規建設) ○既存住宅の住戸改善を推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者等による高齢者向け優良賃貸住宅の整備に対し助成 ・地域優良賃貸住宅(高齢者型) 						
融資	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー住宅(新築)に対する金利を優遇 ・住宅金融支援機構優良住宅取得支援制度 ○バリアフリーリフォームのための融資と債務保証 ・住宅金融支援機構高齢者向け返済特例制度による融資 ・高齢者居住安定化センター死亡時一括償還融資に対する債務保証 	<p>公営住宅のバリアフリー化の状況 (平成17年3月末)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>管理戸数</th> <th>手すり・段差・廊下幅すべてに対応</th> <th>いずれか一つ以上に対応</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>219万戸</td> <td>36万戸 (17%)</td> <td>93万戸 (42%)</td> </tr> </tbody> </table>	管理戸数	手すり・段差・廊下幅すべてに対応	いずれか一つ以上に対応	219万戸	36万戸 (17%)	93万戸 (42%)	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー対応賃貸住宅融資 ○高齢者向け優良賃貸住宅購入融資
管理戸数	手すり・段差・廊下幅すべてに対応	いずれか一つ以上に対応							
219万戸	36万戸 (17%)	93万戸 (42%)							
税制	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー改修促進税制 ・所得税、固定資産税 		<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者向け優良賃貸住宅供給促進税制 ・所得税、法人税、固定資産税 						

公共賃貸住宅における高齢者向け施策

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく施策



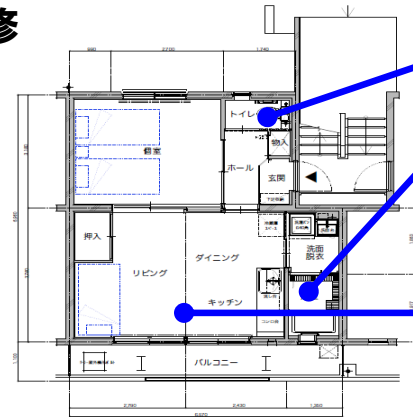
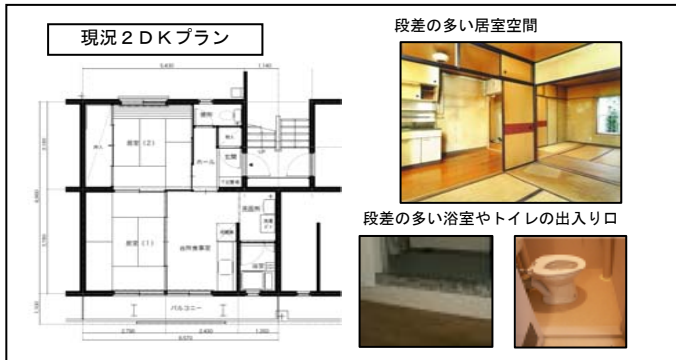
■バリアフリー化

○77万戸のストックを再編・スリム化するなかで、全戸をバリアフリー化。

このうち、約**29万戸**については車いすの利用に対応するとともに、さらにこのうち約**8万戸**は、**在宅での介護のしやすさ**にも配慮

(平成20年度:8団地で試行実施、平成21年度:本格実施、平成30年度までに約4万戸供給)

介護のしやすさにも配慮したバリアフリー改修



- ◆トイレの改善
 - ・床段差・手摺設置
 - ・介護を行う者の空間を確保

- ◆浴室の改善
 - ・出入口段差の解消
 - ・浴槽またぎ高さの低減
 - ・手摺の設置
 - ・出入口の幅の確保

- ◆居室等の改善
 - ・キッチンと個室の見通し確保
 - ・洋室化によるベッド車椅子対応
 - ・床段差の解消
 - ・通行幅の確保

(例) デイサービスの誘致

■福祉施設等の誘致

○団地内の施設や空地に**福祉施設等を誘致**。

500団地程度に誘致を想定

このなかで、特養、グループホーム、有料ホーム等については、**2.5万床(室)**程度を想定



■団地の再生・再編に伴う家賃負担の抑制

○UR賃貸住宅ストック再生・再編計画に基づき、建替え、バリアフリー改修などを行う場合、移転が必要となる**低所得の高齢者等に対し、家賃減額**を実施

《バリアフリー化等の整備状況（平成19年度末現在）》

バリアフリー化

○高度のバリアフリー化 ⇒約**14.7万戸**（全戸数の約**19%**）

※①手摺の設置(浴室・便所・洗面所等の2ヶ所以上)②段差のない室内③車椅子通行可能な廊下幅

○一定のバリアフリー化（高度のバリアフリー化を含む） ⇒約**29.8万戸**（全戸数の約**39%**）

※高度のバリアフリー化の①と②のうち、1点以上を満たすもの

階段手摺り

○約**73万戸**に設置済（全戸数の約**95%**）

エレベーター

○高層住宅（対象：約**38.2万戸**） ⇒設置済：約**38.2万戸**／設置率**100%**

○中層片廊下型（対象：約**1.9万戸**） ⇒設置済：約**1.4万戸**／設置率約**74%**

○中層階段室型（対象：約**36.2万戸**） ⇒設置済：**140戸**／設置率約**0.04%**

※全ストックにおける設置率 ⇒設置済約**39.2万戸**／約**76.7万戸**＝約**51%**

《ソフト対策の充実》

緊急時対応サービスの提供

UR都市機構の高齢者向け優良賃貸住宅においては、緊急時対応サービスを提供する事業者と提携し、住戸内に設置された緊急通報装置により、24時間、事故や急病等の場合に備えるシステムを有している。



生活支援アドバイザーの配置

UR都市機構においては、介護に配慮した高水準の住宅への改善と高齢者向けの案内・相談等サービスの日常的な提供を試行実施する8団地を選定。当該団地内の管理サービス事務所等を改修しスペースを確保した上で、専任の「生活支援アドバイザー」を昼間常駐配置している。

生活支援アドバイザーを団地に常駐（昼間）させ、「顔の見えるサービス」を提供

- 機構、地公体等の高齢者施策の案内・相談
- 見守りサービスの実施
- 生活関連情報の提供

※H20.7から試行実施8団地において順次配置

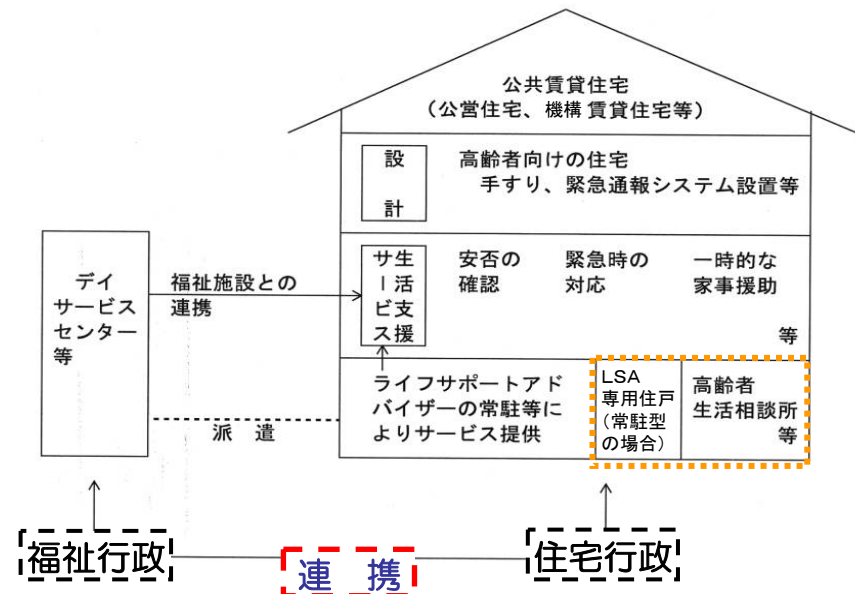
2-4-1 シルバーハウジング・プロジェクト

1 概要

高齢者等の生活特性に配慮し**バリアフリー化された公営住宅等**と、**LSA(ライフサポートアドバイザー(生活援助員))**による**生活相談・緊急時対応等のサービスを併せて提供する**

2 住宅とサービスの提供

- (1) 入居世帯: 高齢者単身・夫婦世帯等
- (2) 住宅: 緊急通報装置を備えた公営住宅等
 - ー 公営住宅の附帯施設としての高齢者生活相談所の設置
 - ー 特定公共賃貸住宅を活用したLSA専用住戸の設置 等
 - (国土交通省の地域住宅交付金等)
- (3) L S A : 入居高齢者に対して緊急時対応、一時的な家事援助等を実施
(厚生労働省の地域支援事業)



3 経緯・実績

昭和62年度 制度創設(LSA常駐型)
 平成5年度 制度拡充(福祉施設連携型)

実績: 837団地 22,561戸(平成20年度末計画策定)

2-4-2 安心住空間創出プロジェクト

概要

厚生労働省施策と連携し、高齢者等ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができるよう、**公営住宅団地やUR都市機構賃貸住宅団地等を地域の福祉拠点として再整備する。**

団地再編の実施イメージ

住戸内及び屋外空間のバリアフリー化（一部住戸は介護対応型に改修）

民間事業者等による高齢者専用賃貸住宅、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム等の設置

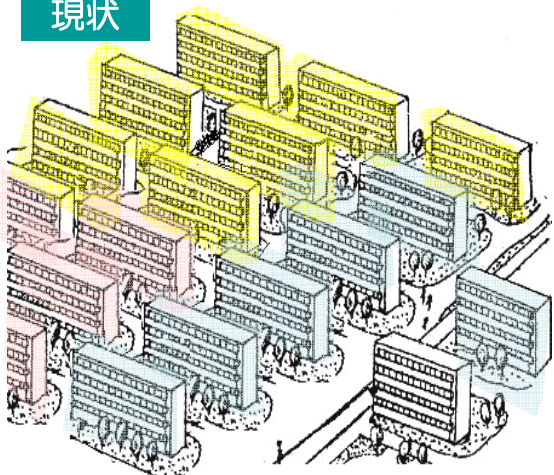
介護対応住戸や高齢者向け賃貸住宅、グループホーム等への住み替え支援

民間事業者等によるグループホーム、小規模多機能施設等の設置

デイサービスセンター、診療所、訪問看護・介護事業所、子育て支援、NPOレストラン、交流施設等の出店

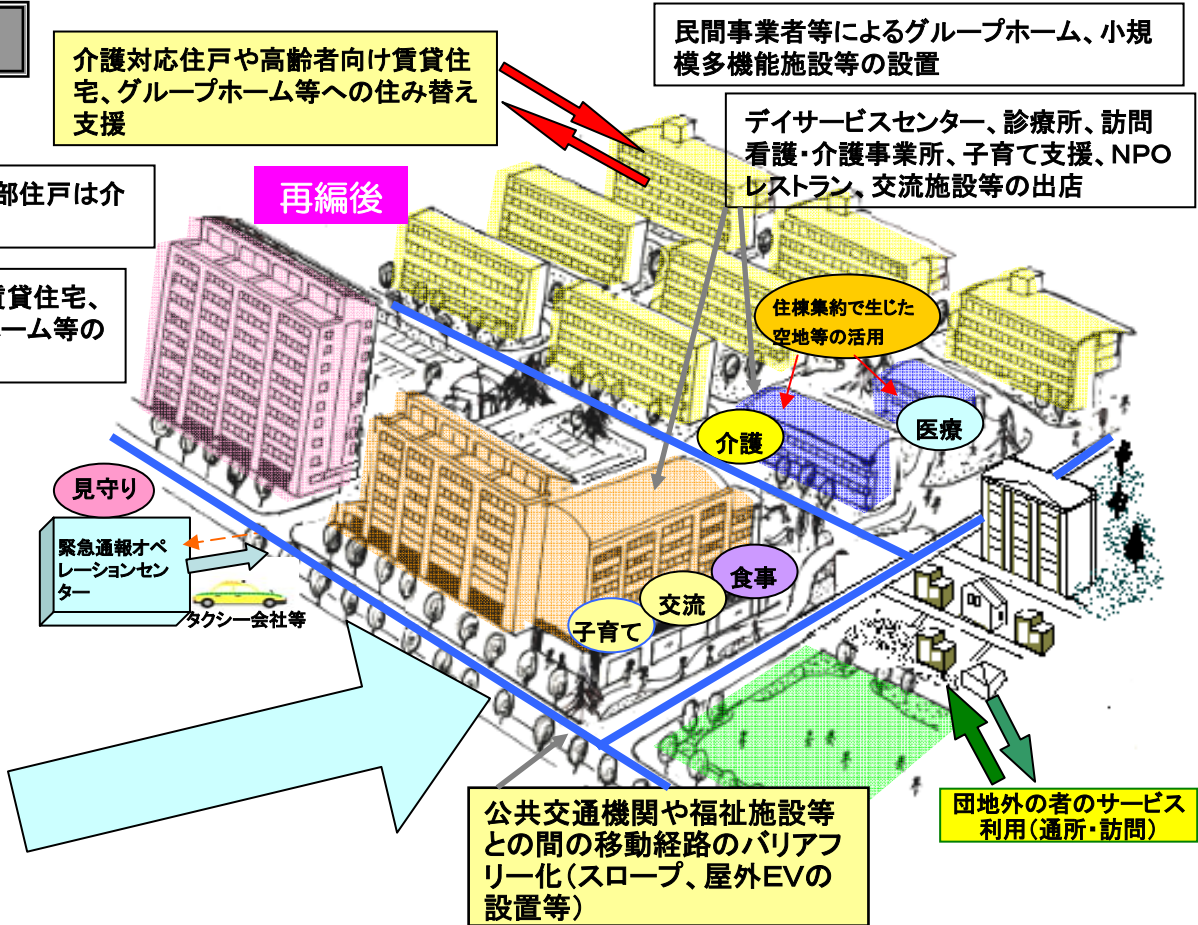
住棟集約で生じた空地等の活用

現状



見守り
緊急通報オペレーションセンター
タクシー会社等

再編後



※各地域ごとに、地方公共団体、公的賃貸住宅管理者、民間福祉事業者等による協議会を設置し、具体的なプロジェクトを実施。

2-4-4 公営住宅のグループホームとしての活用

1. 制度概要

高齢者、障害者が地域で暮らせる社会の実現に向けて、**公営住宅**を日常生活上の援助を受けながら共同生活を行う**グループホームとして活用できる**こととしている。

2. 経緯

平成4年～ 補助金等適正化法に基づく個別の大臣承認を受けて、試行的に実施

平成4年4月 北海道上磯町営住宅、平成5年4月 静岡県営住宅(袋井市)
平成6年4月 徳島県営住宅(板野郡)

平成8年 公営住宅法改正

公営住宅のグループホームとしての活用について、法律に明確に位置付けるとともに、以下の要件に該当する場合には大臣承認の手続きを簡素化した(事後報告をもって承認と取り扱う。)

【対象となる社会福祉事業】

- ①精神障害者グループホーム
- ②知的障害者グループホーム
- ③認知症高齢者グループホーム(平成12年4月から追加)
- ④ホームレスの自立の支援のための活用(平成18年4月から追加)

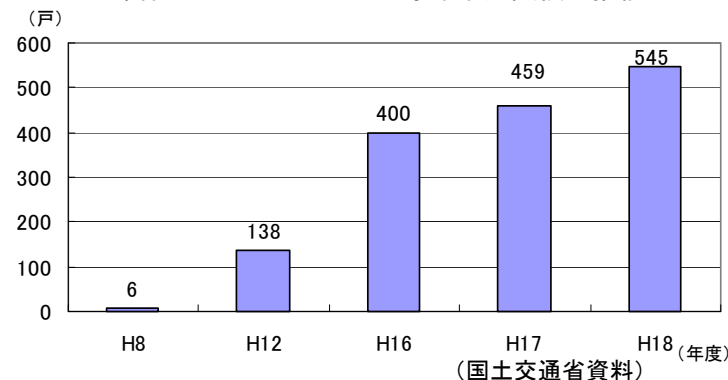
【活用することができる主体】

社会福祉法人、地方公共団体、医療法人、NPO等

【要件】

- ①公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲で行われること
- ②公営住宅の本来の入居対象者である低額所得者層への供給に支障が生じないこと
- ③事業の円滑な実施が担保されていること

公営住宅のグループホーム事業活用実績の推移



※このうち大阪府において300戸を活用。
※認知症高齢者向けグループホームは6戸のみ。

2-5-1 高齢者の居住の安定確保に関する法律(概要)

基本方針(第3条)

・高齢者のための住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案し、次の事項を定める

- ①高齢者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
- ②高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- ③高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
- ④保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとの連携に関する基本的な事項
- ⑤高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

基本方針に基づき大臣が定める



高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針



高齢者が居住する住宅の設計に係る指針

賃貸住宅施策

高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅の登録・閲覧制度(第4条～第29条)

高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給促進(第35条～第55条)

終身建物賃貸借(第56条～第75条)

持ち家施策

加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援措置(第77条)

高齢者居住支援センター(第78条～第88条)

高齢者の居住の安定確保を支援することを目的として民法第34条の規定により設立された法人から指定。センターは次に掲げる業務を行う。

- ①登録住宅に入居する高齢者の家賃に係る債務の保証
- ②加齢対応構造等を有する住宅への改良に必要な資金の死亡時一括償還の方法による貸付けに係る債務の保証
- ③高齢者の情報及び資料の収集、整理及び提供
- ④高齢者の居住の安定の確保に関する調査研究
- ⑤以上の業務に附帯する業務

2-5-2 高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)

1. 趣旨

高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の登録・閲覧制度を整備し、高齢者に必要な賃貸住宅情報の提供を行うとともに、当該賃貸住宅について、滞納家賃の保証制度を措置することにより高齢者の円滑な入居を支援する。

2. 制度の内容

- (1) 高齢者円滑入居賃貸住宅・・・高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅
- (2) 登録制度・・・賃貸人は高齢者円滑入居賃貸住宅を知事に登録することができる。登録された情報は、広く開示。

【登録項目】 ・賃貸人の氏名又は名称
 ・賃貸住宅の位置、戸数、規模及び構造(加齢対応構造を含む)、家賃及び共益費の概算額 等

- (3) 家賃債務保証・・・高齢者居住支援センターは、登録住宅に入居する高齢者の家賃に係る債務を保証できる。

【保証内容】 対象者 : 高齢者世帯(60歳以上) 保証の対象: 家賃6ヶ月分等に係る債務保証
 保証期間 : 2年間(更新可) 保証料 : 月額家賃の35%

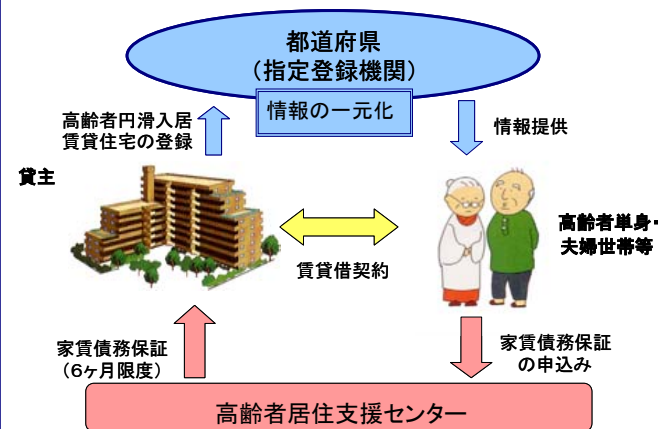
3. 実績

① 高齢者円滑入居賃貸住宅 (登録戸数: 戸)

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
当該年度	24,961	21,817	13,806	9,247	11,240	20,655	23,866
累計	24,961	46,778	60,584	69,831	81,071	101,726	125,592

② 高齢者に対する家賃債務保証 (基本約定締結戸数: 戸、保証引受件数: 件)

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
基本約定締結戸数(累計)	219	6,788	12,636	15,140	16,445	26,083	29,697
債務保証引受件数(累計)	0	18	81	161	272	375	560



2-5-3 高齢者専用賃貸住宅(高専賃)

1. 趣旨

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、**専ら高齢者の単身・夫婦世帯を賃借人とするもの**について、より詳細な情報を登録し、開示する。
 ※ 高齢者の居住の安定を確保する法律施行規則（平成17年12月1日施行）

2. 制度の内容

(1) 登録内容・・・高円賃に比べてより詳細な情報を登録し、比較選択を容易にする。

【登録項目】
 〓は追加情報

・賃貸人の氏名又は名称	・賃貸住宅の位置、戸数、規模及び構造(加齢対応構造を含む)、家賃及び共益費の概算額
・高齢者専用賃貸住宅の戸数	・入居の際受領する費用の概算額
・入浴、排せつ、食事等の介護その他日常生活上の世話の提供の有無	・共同利用する居間、食堂、台所、収納設備、浴室の有無
	・前払い金の保全措置の有無 等

(2) 一定の要件(※)を満たす高齢者専用賃貸住宅については、特定施設入居者生活介護の対象施設となりうる(介護保険法)

【一定の要件(※)】

- ・各戸の床面積が25㎡以上(居間、食堂、台所その他の部分が、共同利用に十分な面積を有する場合は18㎡以上)
- ・各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えること(共用部分において、共同で利用する適切な台所、収納設備、浴室を備えている場合は、各戸に備えなくともよい)
- ・前払家賃に対する保全措置が講じられていること
- ・入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること

なお、上記の要件を満たす高齢者専用賃貸住宅は、有料老人ホームとしての規制は及ばない(老人福祉法)

(3) その他

生活指導及び相談、安否確認又は緊急時対応の全部又は一部を行う高齢者専用賃貸住宅にあっては、医療法人でも経営可能(平成19年5月～)

3. 実績

	17年度	18年度	19年度
当該年度	2,331	7,655	8,808
累計	2,331	9,986	18,794

(登録戸数:戸)

2-5-4 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)

1. 趣旨

良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進する。

2. 制度の内容

(1) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給・・・高優賃を供給する者は、供給計画について、知事の認定を受けられる。

【主な認定基準】

- ・5戸以上
- ・25㎡/戸以上(共同利用する居間、食堂、台所、浴室等を有する場合は18㎡以上)
- ・耐火構造又は準耐火構造
- ・各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えること(台所、収納設備、浴室は共同利用で代替可)
- ・高齢者の身体機能の低下に対応した構造・設備
- ・緊急時対応サービスを受けうること
- ・10年以上の管理、公募原則、抽選等公正な方法による選定、計画的な修繕、適切な事業計画
- ・入居者資格を60歳以上の高齢者単身・夫婦世帯等に設定

(2) 供給に対する支援措置

① 整備費、家賃の減額に対する補助

地域優良賃貸住宅(高齢者型)として地方公共団体が補助を実施(国は地方公共団体に45%を交付(地域住宅交付金))

- ① 整備費 収入分位80%以下の世帯を対象に供給する場合、共同施設、加齢対応構造の整備費等の2/3を補助
- ② 家賃 収入分位40%以下の世帯を対象に事業者が家賃の減額を行う場合、4万円/戸を限度額として助成

②-税制

- 所得税、法人税 5年間2.8割増償却(平成21年3月31日まで)
- 固定資産税 120㎡相当分が5年間1/3に軽減(平成20年3月31日まで)

③ 住宅金融支援機構 バリアフリー対応賃貸住宅融資を利用可能

(3) 地方公共団体、UR都市機構等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給についても促進

3. 実績

(管理開始戸数:戸)

	～13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
当該年度	5,457	4,751	4,204	4,380	4,364	3,394	3,609
累計	5,457	10,208	14,412	18,792	23,156	26,550	30,159

2-5-5 終身建物賃貸借制度

1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、借家人が活着ている限り存続し死亡した時に終了する(相続性を排除する)、**借家人本人一代限りの借家契約**を結ぶことができる制度。

2. 制度の内容

住宅を賃貸しようとする者は、知事の認可を受けて、高齢者に対し、終身建物賃貸借事業を実施できる。

(1) 対象となる者

- ・高齢者(60歳以上)であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること(配偶者は60歳未満でも可)。

(2) 対象となる住宅の基準

- ・高齢者の身体機能に対応し、段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えたものであること
- ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである等

(3) 高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居していた高齢者(配偶者は60歳未満でも可)は高齢者の死亡後1か月以内の申出により継続居住可能。

(4) 解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に借家契約は終了
 - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に借家契約は終了

(5) その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

3. 実績

22件 845戸(平成20年3月末)

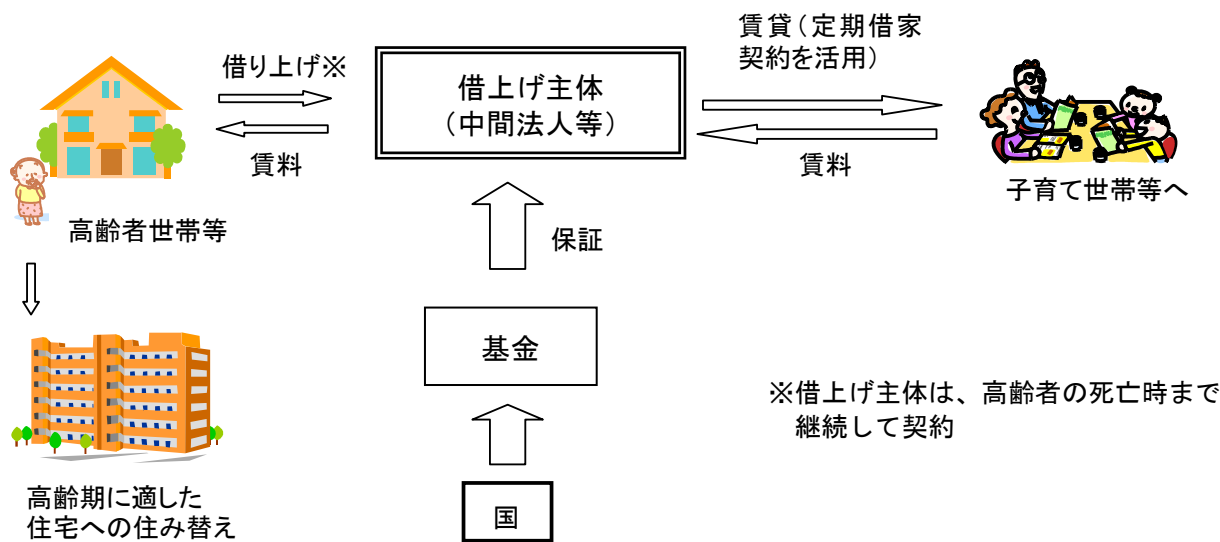
2-6 高齢者等の住み替え支援

◇高齢者等の住み替え支援

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化することにより、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

※平成18年10月の事業開始からの活用実績は69件。（平成20年10月16日現在）
平成18～20年度の3年間はモデル事業として実施。今後、事業の全国展開を図る。

住み替え支援のスキーム

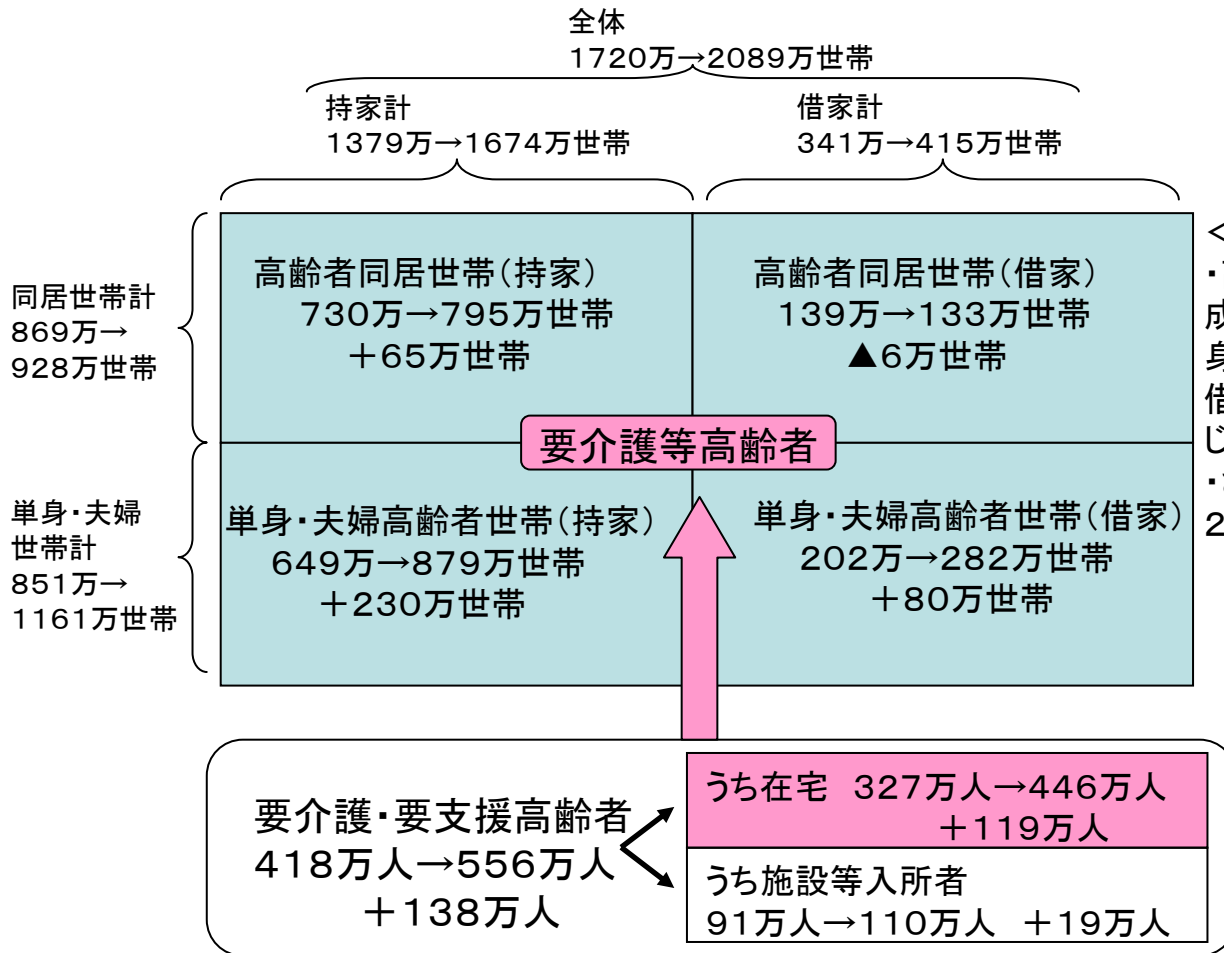


3. 高齢者の動向と今後の課題

- 3-1 高齢者を含む世帯、要介護等高齢者の動向
- 3-2 高齢者の住まいをめぐる課題として想定されるもの

3-1 高齢者を含む世帯、要介護等高齢者の動向

2005年実績と2015年推計(国土交通省試算)



＜試算の考え方＞

- ・高齢者の世帯員がいる世帯について、平成15年住宅・土地統計調査をもとに、单身、夫婦のみ世帯、その他の世帯別の持借比率を算出し、それぞれの世帯数に乗じて、持家借家別の世帯数を求めた。
- ・さらに持借比率一定の仮定のもとで、2015年の世帯数を推計。

高齢者の住まいをめぐる課題として想定されるもの

高齢者世帯の増加



①住宅(特に立ち後れている借家)のバリアフリー化を一層促進するための施策が必要ではないか

借家の高齢者世帯の増加



②公共賃貸住宅の供給促進等、住宅セーフティネットの一層の充実を図る必要があるのではないか

高齢者単身・夫婦世帯の増加



③高齢者の住まいにおける、高齢者の生活を支援するサービスの提供を確保するための施策が必要ではないか

在宅の要介護等の高齢者の増加



④在宅の介護サービス・生活支援サービスの提供の確保のため、住宅とこれらのサービス拠点の一体的整備等を一層促進するための施策が必要ではないか

⑤以上のような課題に対応するため、地方公共団体が、福祉部局と住宅部局の連携の下に、高齢者の居住の安定を確保するための計画を策定する必要があるのではないか